TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HẢI DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập - Tự do -Hạnh phúc**

Bản án số: 14/2025/DS-ST
Ngày: 17/4/2025
V/v Tranh chấp thừa kế, yêu cầu hủy GCNQDĐ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

- ***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có***:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Đoàn Thị Thu Thúy.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Dương Thị Kim Hồng; Bà Nguyễn Thị Bích Liên.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên toà***: Ông Nguyễn Văn Tưởng - Kiểm sát viên.

- ***Thư ký ghi biên bản phiên toà***: Bà Vũ Thị Huyền - Thư ký Tòa án.

Ngày 17 tháng 04 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 65/2024/TLST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2025 về việc "Tranh chấp thừa kế" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 20//2025/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Tạ Thị T, sinh năm 1957; Địa chỉ: Số G đường B khu phố C, phường T, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Chu Thanh N, sinh năm 1969; Địa chỉ: Thôn V, xã K, huyện K, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Tạ Thị T1, sinh năm 1955 Địa chỉ: Thôn D, xã P, huyện K, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*:

1, Cụ Nguyễn Thị N1, sinh năm 1932; Địa chỉ: Thôn T, xã V, huyện K, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của cụ N1: Ông Tạ Văn O, sinh năm 1960; Địa chỉ: Phố Đ, thị trấn P, huyện K, tỉnh Hải Dương. Có mặt

2, Ông Tạ Văn O, sinh năm 1960; Địa chỉ: Phố Đ, thị trấn P, huyện K, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

3, Ông Tạ Văn V, sinh năm 1963; Địa chỉ: Thôn T, xã V, huyện K, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông V: Bà Tạ Thị T1, sinh năm 1955; Địa chỉ: Thôn D, xã P, huyện K, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

4, Anh Tạ Huy T2, sinh năm 1991; Địa chỉ: Căn hộ S tầng B tòa B, Tòa nhà công trình hỗn hợp và văn phòng nhà ở căn hộ để bán, tổ B, cụm A phường P, quận T, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của anh T2: Chị Tạ Thùy Q, sinh năm 2001; Địa chỉ: Khu Đ, thị trấn P, huyện K, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

5, Ông Tạ Thanh B, sinh năm 1977; Địa chỉ: Số E N, phường G, quận N, thành phố Hải Phòng. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B: Ông Tạ Văn O, sinh năm 1960; Địa chỉ: phố Đ, thị trấn P, huyện K, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

6, UBND huyện K, tỉnh Hải Dương; Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quang H - Chủ tịch UBND huyện; Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Thùy V1 – Trưởng phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện K; Địa chỉ: thị trấn P, huyện K, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt.

7, Văn phòng C; Địa chỉ: Số A phố A, thị trấn P, huyện K, tỉnh Hải Dương; Người đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Thị T3 – Trưởng văn phòng. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn bà Tạ Thị T và người đại diện theo ủy quyền của bà T trình bày: Bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung: Chia di sản thừa kế của bố đẻ bà T - cụ Tạ Văn M là ½ quyền sử dụng đất thửa đất số 45, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: thôn T, xã V (trước là xã T), huyện K, tỉnh Hải Dương. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số CM 191109 ngày 09/02/2018 do UBND huyện K cấp cho anh Tạ Huy T2 đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 17. Tuyên bố vô hiệu một phần đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 05/01/2018, số công chứng 33 quyển số 01.2018.TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C) giữa cụ Nguyễn Thị N1 và anh Tạ Huy T2 đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 17. Căn cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của bà T:

Bố mẹ đẻ bà T là cụ Tạ Văn M và cụ Nguyễn Thị N1, cụ M chết ngày 11/08/2006, không để lại di chúc. Hai cụ có 4 người con là bà Tạ Thị T1, bà Tạ Thị T, ông Tạ Văn O, ông Tạ Văn V. Ngoài ra cụ M còn có một người con riêng là Tạ Thanh B. Bố mẹ của cụ M là cụ Tạ Văn V2 đã chết ngày 05/10/1972 và Nguyễn Thị X chết ngày 02/06/2002 (đều chết trước cụ M).

Cụ Tạ Văn M và cụ Nguyễn Thị N1 có khối tài sản chung là quyền sử dụng thửa đất số 45, tờ bản đồ số 17, diện tích 593m^2, loại đất ở, địa chỉ: thôn T, xã V, huyện K, tỉnh Hải Dương. Trên đất hai cụ đã xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4, công

trình phụ, sân cổng, tường bao. Sau khi cụ M chết cụ N1 là người quản lý, sử dụng toàn bộ thửa đất. Ngày 16/07/2012, cụ Nguyễn Thị N1 được UBND huyện K, tỉnh Hải Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 851860, số vào sổ cấp GCN: CH00088 đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 17, diện tích 593m^2. Đầu tháng 09/2024 nhân ngày giỗ cụ M, bà T về quê thấy ngôi nhà của mẹ đã quá cũ nát, không đảm bảo an toàn và điều kiện sinh hoạt nên bà T đã xin phép cụ N1 cho xây ngôi nhà mới để cụ N1 ở, sau này ngôi nhà đó làm nơi thờ cúng chung của gia đình. Tuy nhiên, khi bà T chuẩn bị xây nhà thì bà T1 ngăn cản không cho bà T xây. Bà T1 nói với bà T toàn bộ diện tích đất của bố mẹ đã được chuyển cho cháu Tạ Huy T2 (là con của ông Tạ Văn O) nếu bà T xây chị em sẽ xẩy ra tranh chấp. Bà T tìm hiểu thì được biết ngày 05/01/2018 cụ N1 đã ký hợp đồng tặng cho anh Tạ Huy T2 toàn bộ thửa đất (hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1). Ngày 09/02/2018 anh T2 được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số CM 191109 đối với thửa đất 45 tờ bản đồ số 17, diện tích 593m^2. Sau khi biết sự việc bà T đã nhiều lần nói chuyện với các chị em trong gia đình và cháu T2 về việc thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của cụ M nhưng chị em không tìm được tiếng nói chung và anh T2 không về tham gia giải quyết. Do đó bà T khởi kiện đề nghị phân chia di sản của cụ Tạ Văn M để lại là ½ quyền sử dụng đất. Đối với phần quyền sử dụng đất, tài sản trên đất thuộc quyền sử dụng, sở hữu của cụ N1, cụ N1 tặng cho anh T2 bà nhất trí không có ý kiến gì.

Quá trình Tòa án giải quyết bà, bà T1, ông V đã thống nhất được quan điểm, chỉ có ông O không nhất trí quan điểm. Do đó bà đề nghị giao chung cho bà, bà T1, ông V 1 phần đất để 3 chị em sử dụng chung. Nhất trí phương án của các đương sự khác là tài sản trên đất đã cũ, giá trị nhỏ nên không đề nghị giải quyết, không tính vào di sản thừa kế, đề nghị chia dọc thửa đất nếu vào tài sản nhất trí tháo dỡ.

Bị đơn bà Tạ Thị T1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tạ Văn V trình bày: Nhất trí với quan điểm trình bày của bà T về nguồn gốc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 17, về thời điểm mất, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ M. Đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà T theo quy định của pháp luật. Quá trình Tòa án giải quyết các ông bà đã thống nhất quan điểm với bà T, đề nghị Tòa án giao chung cho ông bà và bà T một phần đất, nhất trí chia dọc thửa đất, đối với tài sản trên đất không đề nghị giải quyết, không tính vào di sản thừa kế, nếu đường ranh giới cắt vào tài sản sẽ tháo dỡ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tạ Văn O, ông Tạ Thanh B trình bày: Nhất trí với quan điểm trình bày của bà T về nguồn gốc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 17, về thời điểm mất, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ

M. Đối với các yêu cầu khởi kiện của bà T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, phần tài sản của cụ N1 cụ N1 đã tặng cho anh T2 nên thuộc quyền sử dụng của anh T2. Phần tài sản thuộc di sản của cụ M đề nghị Tòa án phân chia thừa kế theo pháp luật, phần di sản các ông được hưởng các ông tự nguyện tặng cho anh T2, đối với tài sản trên đất không đề nghị giải quyết, không tính vào di sản thừa kế, đề nghị chia dọc thửa đất nếu vào tài sản sẽ cho tháo dỡ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cụ Nguyễn Thị N1 trình bày: Nhất trí với quan điểm trình bày của bà T về nguồn gốc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 17, về thời điểm mất, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ M. Sau khi cụ M chết, cụ là người quản lý, sử dụng thửa đất và được cấp GCNQSDĐ. Năm 2018 cụ làm thủ tục tặng cho anh T2 toàn bộ thửa đất. Tại thời điểm đó cụ chỉ bàn bạc với ông O. Nay bà T khởi kiện cụ xác định phần đất, tài sản trên đất thuộc quyền sử dụng, sở hữu của cụ, cụ đã tặng cho anh T2 đến nay vẫn giữ nguyên không có ý kiến gì. Đối với phần thuộc di sản của ông M đề nghị giải quyết theo pháp luật, phần di sản cụ được hưởng cụ tặng cho anh T2. Sau khi cụ M chết cụ là người quản lý thửa đất nên đề nghị xem xét trích trả công sức cho cụ, phần công sức cụ được hưởng cụ tự nguyện tặng lại cho anh T2. Đối với tài sản trên đất không đề nghị giải quyết, không tính vào di sản thừa kế, đề nghị chia dọc thửa đất nếu vào tài sản sẽ cho tháo dỡ.

Anh Tạ Huy T2 và người đại diện theo ủy quyền của anh T2 trình bày: Nhất trí với quan điểm của các đương sự về thời điểm mất, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ M, nguồn gốc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 17. Xác định cụ N1 tự nguyện tặng cho anh thửa đất nêu trên, thủ tục tặng cho, đăng ký biến động quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật. Trường hợp nếu Tòa án xác định trong thửa đất nêu trên có phần di sản của cụ M đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Cụ N1, ông O, ông B tự nguyện tặng cho anh phần di sản, công sức họ được hưởng anh nhất trí. Đối với tài sản trên đất không đề nghị giải quyết, đề nghị chia dọc thửa đất nếu vào tài sản sẽ cho tháo dỡ.

UBND huyện K trình bày: Căn cứ quy định của Luật Đất đai, Nghị định 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014, hồ sơ cấp GCNQSDĐ, hồ sơ nhận tặng cho quyền sử dụng đất của anh T2 xác định UBND huyện K cấp GCNQSDĐ cho anh Tạ Huy T2 là đúng về thẩm quyền, trình tự, thủ tục. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy GCNQSDĐ đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định. Do đặc thù công việc nên đề nghị được vắng mặt toàn bộ quá trình tố tụng, vắng mặt tại phiên tòa.

Văn phòng C trình bày: Ngày 05/1/2018 tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C) cụ Nguyễn Thị N1 và anh Tạ Huy T2 yêu cầu công chứng Hợp đồng

tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Các bên xuất trình đầy đủ hồ sơ theo quy định tại Điều 40 của Luật Công chứng và xuất trình bản sở những tài liệu do các bên cung cấp, Công chứng viên đã dự thảo hợp đồng, các bên tham gia giao dịch đồng ý toàn bộ nội dung của hợp đồng, ký và điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên. Công chứng viên đã tiến hành công chứng hợp đồng. Xác định Văn phòng C2 hợp đồng nêu trên là chính xác, đúng quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị tuyên vô hiệu một phần hợp đồng công chứng, đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết. Do đặc thù công việc nên đề nghị được vắng mặt toàn bộ quá trình tố tụng, vắng mặt tại phiên tòa.

Theo biên bản xác minh với UBND xã V và tài liệu do UBND xã V cung cấp thể hiện:

Cụ Tạ Văn M, sinh năm 1935, chết ngày 11/8/2006. Bố mẹ đẻ của ông M là cụ Tạ Văn V3, sinh năm 1907, chết ngày 05/10/1972 và cụ Nguyễn Thị X, sinh năm 1908, chết ngày 03/6/2002. Vợ của cụ M là cụ Nguyễn Thị N1. Cụ M và cụ N1 có 4 người con là: bà Tạ Thị T1, bà Tạ Thị T, ông Tạ Văn O, ông Tạ Văn V. Ngoài ra theo gia đình và cở sơ thôn trình bày thì cụ M còn có 1 người có riêng là Tạ Thanh B.

Nguồn gốc thửa đất số 45 tờ bản đồ 17: Theo hồ sơ đăng ký thực hiện Chỉ thị 299/CT-TTg, ký duyệt năm 1984 (viết tắt là 299) tại tờ bản đồ, sổ mục kê thể hiện là thửa 44, tờ bản đồ 01, diện tích 165m^2, loại đất A; sổ mục kê bị mất trang đầu nên không rõ kê khai tên chủ sử dụng thửa 44 là ai. Tuy nhiên xác định trên thực tế cụ Tạ Văn M, cụ Nguyễn Thị N1 là người sử dụng thửa đất nêu trên trước thời điểm thực hiện đăng ký theo Chỉ thị 299. Theo hồ sơ địa chính đo đạc năm 1990 là 439 tờ bản đồ số 01 diện tích 472m^2, loại đất T (thổ cư); kê khai đăng ký tên người sử dụng cụ Tạ Văn M. Theo hồ sơ địa chính đo đạc năm 2007 là thửa 45 tờ bản đồ số 17, diện tích 593m^2, loại đất ONT (đất ở tại nông thôn) kê khai đăng ký tên người sử dụng là cụ Nguyễn Thị N1.

Về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ), đăng ký biến động đối với thửa đất số 45 tờ bản đồ số 17: Ngày 16/7/2012 cụ Nguyễn Thị N1 được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số BH851860, số vào sổ cấp GCN: CH00088 đối với thửa đất 45 tờ bản đồ số 17, diện tích 593m^2, loại đất: đất ở tại nông thôn. Năm 2018 cụ N1 tặng cho anh Tạ Huy T2 quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên. Ngày 09/02/2018 anh Tạ Huy T2 được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số CM191109, số vào sổ cấp GCN: CH00610 đối với thửa đất 45 tờ bản đồ số 17, diện tích 593m^2, loại đất: đất ở tại nông thôn.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương đối với thửa đất số 45 tờ bản đồ số 17 diện tích theo hiện trạng là 592,1m^2 giảm so với GCNQSDĐ là 0,9m^2 lý do là do sai số đo đạc. Quá trình sử dụng thửa đất từ trước đến nay gia đình cụ N1 không có tranh chấp mốc giới với các hộ giáp ranh.

Về cấp đất nông nghiệp, trừ tiêu chuẩn đất nông nghiệp vào đất vườn thừa năm 1993 của hộ cụ N1, UBND xã không rõ vì không còn tài liệu lưu giữ.

Theo biên bản xác minh Cơ sở thôn Tổ 1: Năm 1993 hộ gia đình cụ N1 có 1 nhân khẩu là cụ N1 được cấp đất nông nghiệp, cụ M là công nhân nên không được cấp đất. Theo tiêu chuẩn cụ N1 được cấp 408m^2 đất nông nghiệp và không bị trừ vào đất vườn thừa hay đất thổ cư của gia đình.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản: 1. Tổng diện tích đất theo hiện trạng sử dụng 592,1m^2 giá trị quyền sử dụng đất ở vị trí 1 (chiều sâu 20m tính từ ngoài đường vào) có giá 5.000.000đ/m^2 x 310,8m^2 = 1.554.000.000đ, vị trí 2 (chiều sâu từ 20m trở về phía cuối thửa đất) có giá 3.000.000đ/m^2 x 281,3m^2 = 843.900.000đ, tổng giá trị = 2.397.900.000đ. Các công trình xây dựng trên đất: 01 nhà cấp 4 trị giá 45.418.300đ; 01 mái tôn lạnh phía trước nhà cấp 4 trị giá 8.967.611đ, 02 bể phốt trị giá 1.616.624đ, 01 nhà tắm trị giá 2.680.419đ, 01 bể nước mưa trước nhà trị 2.684.349đ, 01 sân trạt bê tông trị giá 5.631.227đ, 01 bếp 11.134.048đ, 01 giếng khởi (không còn giá trị), 01 bể nước gần giếng trị giá 263.171đ; 01 chuồng gà trị giá 593.352đ, 02 trụ cổng 238.568đ, 02 cánh cổng bằng sắt trị giá 773.784đ, tường bao giáp đường 4.264.210đ, tường bao giáp ông Á 3.804.987đ, tường bao giáp ngõ, giáp ông T4 trị giá1.018.816đ; Các cây lâu năm trên đất gồm: Xoài đường kính gốc từ 9 -12cm 3 cây trị giá 900.000đ, 01 bụi tre trị giá 120.000đ; 01 câu bơ trị giá 180.000đ; 01 cây trứng gà trị giá 210.000đ; Hồng xiêm 5 cây trị giá 480.000đ; Bưởi 01 cây trị giá 240.000đ; Xoài đường kính gốc từ 7-9cm 3 cây trị giá 540.000đ; ổi 2 cây trị giá 460.000đ; Nhãn 02 cây trị giá 4.000.000đ; Mít 02 cây trị giá 1.100.000đ; Na 32 cây trị giá 7.360.000đ.

Tại phiên tòa:

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và các quan điểm đã trình bày.

Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt giữ nguyên các quan điểm đã trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương trình bày việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, thư ký trong quá trình thu thập chứng cứ, người tiến hành tố tụng tại phiên toà chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự,

người tham gia tố tụng: Chấp hành đúng quy định của pháp luật. Về đường lối giải quyết: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng: Điều 117, 122, 130, 131, 611, 612, 613, 623, 649, 651, 660 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166 Luật Đất đai. Khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 165, Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Luật phí và lệ phí; Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tạ Thị T. 1, Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 05/01/2018, số công chứng 33 quyển số 01.2018.TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3 cụ Nguyễn Thị N1 và anh Tạ Huy T2 đối với phần diện tích đất là di sản thừa kế của cụ Tạ Văn M thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 17. 2. Về chia thừa kế: Xác định quyền sử dụng đất thửa 45 tờ bản đồ 17, diện tích 592,1m^2 đất ở, trị giá 2.397.900đ là tài sản chung hợp nhất của của cụ M. Cụ N1, cụ M mỗi người được hưởng ½ giá trị quyền sử dụng đất trị giá 1.198.950.000đ. Áng trích công sức cho cụ Nguyễn Thị N1 trị giá 80.000.000đ. Chia di sản thừa kế của cụ M theo pháp luật sau khi trừ phần áng trích công sức cho cụ N1; cụ N1, bà T, bà T1, ông O, ông V, ông B mỗi người hưởng = 186.491.667đ. 3. Về chia hiện vật: Giao cho bà T, bà T1, ông V một phần đất; giao cho anh T2 1 phần đất phù hợp với quy định. Các đương sự phải trả tiền chênh lệch tài sản cho nhau. 4, Hủy GCNQSDĐ số CM 191109 ngày 09/02/2018 do UBND huyện K cấp cho anh Tạ Huy T2 đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 17. 5, Về án phí, chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu án phí, chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, ý kiến của các đương sự, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử (viết tắt HĐXX) nhận định:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND huyện K, Văn phòng C có văn bản đề nghị vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về yêu cầu phân chia di sản thừa kế của cụ Tạ Văn M và yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất:

Căn cứ lời khai của đương sự, căn cứ tài liệu xác minh tại UBND xã V về nguồn gốc, hồ sơ địa chính qua các thời kỳ, có đủ cơ sở xác định: Thửa đất số 45 tờ bản đồ số 17, địa chỉ thôn T, xã V (trước là xã T), huyện K, tỉnh Hải Dương có

nguồn gốc là của cụ Tạ Văn M, cụ Nguyễn Thị N1 sử dụng trước thời điểm thực hiện đăng ký theo Chỉ thị 299. Ngày 11/08/2006 cụ M chết, không để lại di chúc. Ngày 16/7/2012 cụ Nguyễn Thị N1 được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ thửa đất 45 tờ bản đồ số 17, diện tích 593m^2, loại đất: đất ở. Ngày 05/01/2018, cụ N1 tặng cho anh Tạ Huy T2 thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên, hợp đồng được công chứng tại Phòng C4 (nay là Phòng C5). Ngày 09/02/2018 anh Tạ Huy T2 được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định diện tích đất theo hiện trạng của thửa đất là 592,1m^2, giảm 0,9m^2 so với GCNQSDĐ. UBND xã V và các đương sự xác định lý do giảm sai số đo đạc. Các đương sự đề nghị Toà án giải quyết theo diện tích đất hiện trạng. Về tài sản trên đất các đương sự thống nhất xác định tài sản do cụ M, cụ N1 tạo lập gồm: Nhà ở cấp 4, nhà bếp, 02 bể nước, 01 giếng nước, tường bao giáp nhà ông Á, chuồng gà, nhà tắm, bể phốt. Tài sản do cụ N1 tạo lập sau khi cụ M chết gồm: Sân, cổng, tường bao giáp ngõ phía trước và sau, tường bao giáp ông T5 và toàn bộ các cây trồng trên đất. Tài sản do ông O xây dựng gồm: 01 lán tôn lạnh phía trước nhà cấp 4. Do tài sản đã cũ, giá trị không lớn nên không đề nghị xem xét giải quyết các tài sản trên đất.

Như vậy có đủ cơ sở xác định quyền sử dụng đất thửa 45 tờ bản đồ 17, diện tích 592,1m^2 đất ở, trị giá 2.397.900.000đ là tài sản chung hợp nhất của của cụ M, cụ N1, mỗi người được hưởng ½ giá trị quyền sử dụng đất là 296,05m^2, trị giá = 1.198.950.000đ. Cụ M chết không để lại di chúc, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ M chưa thực hiện phân chia thừa kế. Cụ N1 tặng cho anh T2 toàn bộ thửa đất và tài sản trên đất bao gồm cả phần di sản của cụ M là vượt quá quyền định đoạt. Do đó phần diện tích đất thuộc di sản thừa kế của cụ M bị vô hiệu và chỉ có hiệu lực đối với phần thuộc quyền sử dụng, sở hữu của cụ N1. Bà T yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 05/01/2018, số công chứng 33 quyển số 01.2018.TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3 cụ N1 và anh Tạ Huy T2 đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 17 và yêu cầu phân chia di sản thừa kế của cụ M là có căn cứ chấp nhận.

Sau khi cụ M chết, cụ N1 là người quản lý, trông nom, sử dụng thửa đất. Cụ N1 đề nghị xem xét công sức quản lý, duy trì di sản thừa kế là có căn cứ, Hội đồng xét xử áng trích công sức cho cụ N1 bằng hiện vật là quyền sử dụng đất tương ứng giá trị 80.000.000đ. Như vậy di sản thừa kế của cụ M để lại sau khi trừ phần ánh trích công sức cho cụ N1 còn lại là 1.198.950.000đ – 80.000.000đ = 1.118.950.000đ.

Cụ M chết ngày 11/08/2006, thời điểm mở thừa kế của cụ M là 11/08/2006. Những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ M gồm 6 người là cụ N1, bà T, bà T1, ông O, ông V, ông B mỗi suất thừa kế được hưởng là 1.118.950.000đ/6 = 186.491.667đ.

Phần tài sản của cụ N1 + phần di sản, công sức cụ N1 được hưởng là = 1.198.950.000đ + 186.491.667đ + 80.000.000đ = 1.465.441.667đ.

Bà T, bà T1, ông V thống nhất nhập chung phần di sản thừa kế được hưởng và đề nghị giao cho ông bà một phần đất để sử dụng chung nên tổng giá trị di sản các 3 ông bà được hưởng trị giá 559.475.000đ.

Cụ N1, ông O, ông B tự nguyện tặng cho phần di sản của mình được hưởng, phần công sức, phần tài sản của mình cho anh T2 nên tổng giá trị tài sản anh T2 được nhận là 1.838.425.000đ

[2.2]. Về chia hiện vật: Do các đương sự có yêu cầu nhận di sản thừa kế bằng hiện vật và thống nhất đề nghị chia dọc thửa đất nếu đường ranh giới cắt vào tài sản trên đất sẽ tự tháo dỡ, các tài sản nằm trên phần đất ai được giao thì người đó được hưởng. Hội đồng xét xử xác định phần đất nằm ở phía Đông Nam của thửa đất thuộc quyền sử dụng của cụ N1, phần đất nằm ở phía Tây Nam của thửa đất là di sản của cụ M để phân chia thừa kế. Căn cứ Quy định hạn mức giao đất, hạn mức công nhận đất ở đối với thửa đất có vườn, ao, điều kiện hợp thửa đất, điều kiện tách thửa đất, diện tích đất tối thiểu được tách thửa đất trên địa bàn tỉnh Hải Dương. Hội đồng xét xử giao cho bà T, bà T1, ông V, anh T2 quyền sử dụng đất bằng hiện vật cụ thể:

Giao cho bà T, bà T1, ông V sử dụng diện tích đất 158,8m^2 đất ở, trị giá = 636.400.000đ (trong đó đất vị trí 1 là 80m^2 x 5.000.000đ/m^2 = 400.000.000đ, đất vị trí 2 là 78,8m^2 x 3.000.000đ/m^2 = 236.400.000đ). Bà T, bà T1, ông V được sở hữu các tài sản, cây trồng trên phần đất được giao.

- Giao cho anh T2 sử dụng diện tích đất 433,3m^2, trị giá 1.761.500.000đ (trong đó đất vị trí 1 là 230,8m^2 x 5.000.000đ/m^2 = 1.154.000.000đ, đất vị trí 2 là 202,5m^2 x 3.000.000đ/m^2 = 607.500.000đ). Anh T2 được sở hữu các tài sản, công trình trên phần đất được giao.

Bà T, bà T1, ông V có trách nhiệm trả giá trị chênh lệch tài sản cho anh T2 là 76.925.000đ, mỗi người phải trả là 25.641.667đồng.

Các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sử dụng đất và phải chấp hành đầy đủ quy định của Pháp luật trong quá trình sử dụng bất động sản được chia. Trường hợp đường ranh giới đi vào tài sản hoặc cây cối trên đất của ai thì người đó có trách nhiệm chặt bỏ hoặc tháo dỡ.

[2.3] Về yêu cầu hủy GCNQSDĐ số CM 191109 ngày 09/02/2018 do UBND huyện K cấp cho anh Tạ Huy T2 đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 17.

Như đã phân tích trên yêu cầu của bà T về tuyên vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, chia di sản thừa kế của cụ M được chấp nhận. Xác định việc anh T2 được cấp GCNQSDĐ trên cơ sở đăng ký biến động theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu một phần nên GCNQSDĐ cấp cho anh T2 là chưa phù hợp quy định của pháp luật. Do đó có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc hủy GCNQSDĐ đã cấp cho anh T2. Các đương sự có quyền đề nghị cấp GCNQSDĐ theo quyết định của Bản án.

[3]. Về án phí, chi phí thẩm định và định giá tài sản:

- Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Các đương sự cùng phải chịu lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ, lệ phí định giá tài sản. Bà T đã nộp tạm ứng lệ phí bằng 8.000.000đ nên các đương sự phải thanh toán trả cho bà T theo quy định tại khoản 1 Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 165, Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự. Chấp nhận sự tự nguyện của anh T2 chịu toàn bộ phần chi phí cho cụ N1, ông O, ông B.

- Về án phí: Căn cứ quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Q1, đương sự phải chịu án phí trên phần tài sản được hưởng. Cụ N1, bà T, bà T1, ông O, ông V là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định. Anh T2 được ông B tặng cho phần di sản được hưởng và tự nguyện chịu án phí thay cho ông B. Các yêu cầu của bà T về tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy GCNQSDĐ được chấp nhận nên bị đơn bà T1 phải chịu án phí không có giá ngạch. Bà T1 là người cao tuổi nên miễn án phí cho bà T1.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 117, 122, 130, 131, 611, 612, 613, 623, 649, 651, 660 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166 Luật Đất đai. Khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 165, Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự. Luật phí và lệ phí; Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tạ Thị T.

1, Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 05/01/2018, số công chứng 33 quyển số 01.2018.TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C (trước là Văn phòng C1) giữa cụ Nguyễn Thị N1 và anh Tạ Huy T2 đối với phần diện tích đất là di sản thừa kế

của cụ Tạ Văn M thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: Thôn T, xã V huyện K, tỉnh Hải Dương.

Cộng nhận hiệu lực một phần của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 05/01/2018, số công chứng 33 quyển số 01.2018.TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C (trước là Văn phòng C1) giữa cụ Nguyễn Thị N1 và anh Tạ Huy T2 đối với phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của cụ N1 tại thửa đất số 45, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: Thôn T, xã V huyện K, tỉnh Hải Dương.

Xác định quyền sử dụng đất thửa 45 tờ bản đồ 17, diện tích 592,1m^2 đất ở, trị giá 2.397.900đ là tài sản chung hợp nhất của của cụ M, cụ N1. Cụ M, cụ N1 mỗi người được hưởng ½ giá trị quyền sử dụng đất = 296,05m^2, trị giá 1.198.950.000đ *(Một tỷ một trăm chín tám triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng).*

2, Chia thừa kế di sản của cụ Tạ Văn M theo pháp luật :

Xác định di sản thừa kế của cụ Tạ Văn M trị giá 1.198.950.000đ *(Một tỷ một trăm chín tám triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng)*.

Áng trích công sức cho cụ Nguyễn Thị N1 trị giá 80.000.000đ (*Tám mươi triệu đồng).*

Di sản thừa kế của cụ M sau khi trừ phần áng trích công sức còn lại là 1.118.950.000đ *(Một tỷ một trăm mười tám triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng).*

Những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ M gồm 6 người là cụ N1, bà T, bà T1, ông O, ông V, ông B mỗi suất được hưởng là 1.118.950.000đ/6 = 186.491.667đ (*Một trăm tám mươi sáu triệu bốn trăm chín mươi mốt nghìn sáu trăm sáu bảy đồng*).

Chấp nhận sự tự nguyện của bà Tạ Thị T, bà Tạ Thị T1, ông Tạ Văn V về việc nhập chung phần di sản được hưởng.

Chấp nhận sự tự nguyện cụ Nguyễn Thị N1, ông Tạ Văn O, ông Tạ Thanh B về việc tặng cho anh Tạ Huy Thành P di sản, tài sản, công sức mình được hưởng.

3. Về chia hiện vật (có sơ đồ kèm theo):

- Giao cho bà T, bà T1, ông V được sử dụng: 158,8m^2 đất ở, trị giá = 636.400.000đ *(Sáu trăm ba mươi sáu triệu bốn trăm nghìn đồng)* được giới hạn bởi các điểm từ B2, A2, A3, A4, A5, B1 đến B2 thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: thôn T, xã V huyện K, tỉnh Hải Dương. Bà T, bà T1, ông V được sở hữu các tài sản xây dựng, cây trồng trên đất.

- Giao cho anh T2 được sử dụng: 433,3m^2 đất ở, trị giá 1.761.500.000đ *(Một tỷ bảy trăm sáu mươi mốt triệu năm trăm nghìn đồng*), được giới hạn bởi các điểm từ A1, B2, B1, A6, A7 đến A1 thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 17, địa

chỉ: thôn T, xã V huyện K, tỉnh Hải Dương. Anh T2 được sở hữu các tài sản xây dựng, cây trồng trên đất.

4. Bà T, bà T1, ông V phải trả chênh lệch tài sản cho anh T2 là 76.925.000đ, mỗi người phải trả là 25.641.667đồng *(Hai mươi năm triệu sáu trăm bốn mươi mốt nghìn sáu trăm sáu bảy đồng).*

Các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sử dụng đất và phải chấp hành đầy đủ quy định của Pháp luật trong quá trình sử dụng bất động sản được chia. Trường hợp đường ranh giới đi vào tài sản hoặc cây cối trên đất của ai thì người đó có trách nhiệm chặt bỏ hoặc tháo dỡ.

5. Hủy GCNQSDĐ số CM 191109 ngày 09/02/2018 do UBND huyện K cấp cho anh Tạ Huy T2 đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: thôn T, xã V huyện K, tỉnh Hải Dương.

6. Về án phí, chi phí tố tụng:

- Về án phí: Miễn án phí cho bà T, bà T1, cụ N1, ông O, ông V. Anh T2 chịu án phí đối với phần di sản ông B được nhận = 9.324.500đ (*Chín triệu ba trăm hai mươi bốn nghìn năm trăm đồng*).

- Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Các đương sự mỗi người phải chịu 1.142.800đ (*Một triệu một trăm bốn mươi hai nghìn tám trăm đồng*) chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản. Anh T2 tự nguyện chịu chi phí thay cho cụ N1, ông O, ông B. Xác nhận bà T đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí tố tụng nên bà T1, ông V phải có trách nhiệm thanh toán cho bà T mỗi người 1.142.800đ (*Một triệu một trăm bốn mươi hai nghìn tám trăm đồng*); anh T2 có trách nhiệm thanh toán cho bà T 4.571.400đ *(Bốn triệu năm trăm bảy mươi mốt nghìn bốn trăm đồng*).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành thì phải chịu lãi với số tiền phải thi hành, lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi

nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Hải Dương;
- Đương sự
- Người đại diện theo ủy quyền của đương sự;
- Cục THA DS tỉnh Hải Dương;
- Lưu

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ toạ phiên toà
(Đã ký)

Đoàn Thị Thu Thúy